





Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Maatwerkvoorschrift ingebruikname

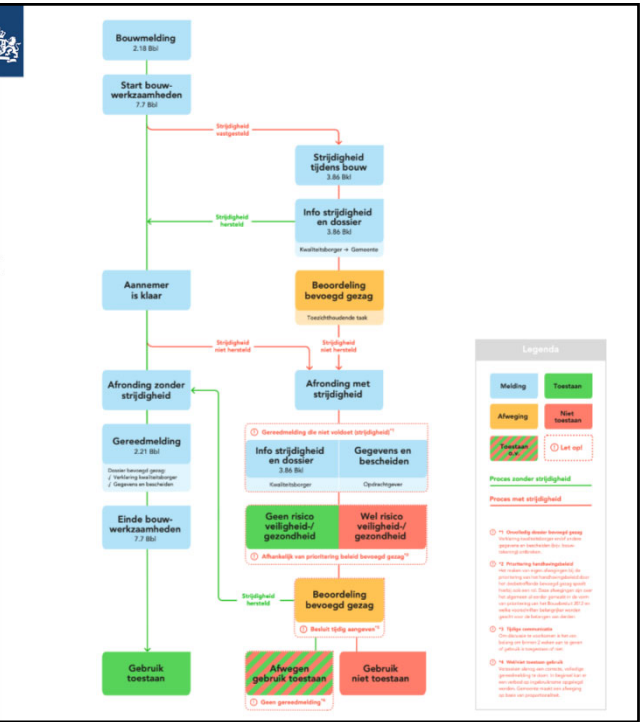
Bij niet handhaafbare afwijkingen onder kwaliteitsborging

Vereniging Bouw- en Woningtoezicht | 7 mei 2026

1

Wkb in het kort

- › Bouwmelding 4 weken voor start
- › Kwaliteitsborger controleert
- › Gereedmelding 2 weken voor gebruik
 - Dossier bevoegd gezag
 - Verklaring kwaliteitsborger

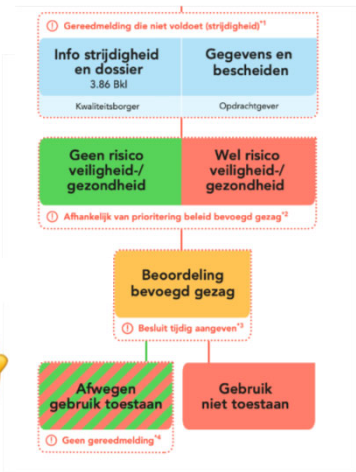


2



Geen verklaring, geen gereedmelding

- > Verbod op gebruik blijft bestaan (2.21 Bbl)
- > Legaliseren?
 - Niet mogelijk zonder verklaring
- > Gebruik toestaan?
 - Afzien van handhaven = gedogen
 - Formeel: woning blijft illegaal....



VBWTN | 9 mei 2026



Wat recente uitspraken over handhaving...

10. De beginselplicht tot handhaving volgt uit vaste rechtspraak. Deze beginselplicht betekent dat in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik zal moeten maken gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving. Slechts onder bijsondere omstandigheden mag het bestuursorgaan weigeren dit te doen. Ook volgt uit de rechtspraak dat beleid dat inhoudt dat tegen overtredingen die in het handhavingsbeleid een lage prioriteit hebben in het geheel niet handhavend zal worden opgetreden, rechtens niet aanvaardbaar is, omdat daarmee het te handhaven wettelijk voorschrift wordt ondergraven.

15. Volgens vaste jurisprudentie heeft in het geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het college een beginselplicht tot handhavend optreden. Er kan slechts van handhavend optreden worden afgezien als sprake is van concreet zicht op legalisering of als sprake is van andere bijsondere omstandigheden die maken dat handhaving onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.

... volgt uit het enkele feit dat sprake is van illegale bouwwerken dat er, gelet op de beginselplicht tot handhaving, een algemeen belang is bij handhaven. De omstandigheid dat alleen tegen illegale bouwwerken wordt opgetreden als er een handhavingverzoek is ingediend, doet daar niet aan af.

6. In de rechtspraak wordt een beginselplicht tot handhaving aangenomen. Gelet op het algemeen belang dat is gediend met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijsondere omstandigheden kan het bestuursorgaan van deze plicht afwijken.

VBWTN | 9 mei 2026

Gemeente moet dus handhaven!

- Bij iedere overtreding
- Ook bij lage prioriteit
- Ook zonder verzoek tot handhaven
- **Tenzij...**
 - Zicht op legalisatie
 - Handhaven = onevenredig

VBWTN | 9 mei 2026



5

Uitzonderingen op beginselplicht handhaven

- › Zicht op legalisatie
 - Er is een vergunning aangevraagd of dat wordt binnenkort gedaan
 - De overtreding verdwijnt door verloop van tijd (*wetswijziging, bouw te vroeg starten*)
- › Onevenredigheid
 - Grote gevolgen van handhaving in relatie tot doel van de regel
 - Belang van derden relevant in de afweging

VBWTN | 9 mei 2026



6



Hoe pakt u dit soort situaties nu op?

- › Handhaven
- › Vastleggen maar verder zo laten
- › Zo laten...

VBWTN | 9 mei 2026

7

7



Bij "niet handhaven":
Voldoende rechtszekerheid eigenaar?

- › Zorgen bij Eerste Kamer (en VNG)
 - Wordt op een later moment niet als nog handhavend opgetreden?
 - Ontstaan er geen privaatrechtelijke problemen (bank, verzekering)?
 - Hoe wordt een dossier afgesloten als er geen verklaring volgt?
- › Oplossing toegezegd: "ingebruiknamebesluit"

Tijdens het debat van 24 oktober jl. heb ik uw Kamer toegezegd u per brief te informeren over op welke wijze ik voornemens ben in de regelgeving te expliciteren hoe in zulke gevallen een besluit genomen kan worden waar betrokkenen, en in het bijzonder de gebouweigenaar, zekerheid aan kan ontlelen. Hieronder ga ik daar nader op in.

VBWTN | 9 mei 2026

8

8



Even tussendoor: dossier bevoegd gezag

- > Doel:
 - Toets op volledigheid (artikel 2.21)
 - Informatie ('as-built') in geval van **calamiteiten**, klachten of handhaving
 - Indien nodig: informatie bij (ter plaatse) beoordelen of bouwwerk voldoet
- > Inhoud:
 - Verantwoording bijzondere lokale omstandigheden
 - As-built dossier
 - Verklaring Kwaliteitsborger

Onderdeel	Calamiteit denkbaar?	Informatie ter plaatse te bepalen?	Exacte bouw noodzakelijk?
Constructies	Ja (ontploffing, brand)	Nee	Ja
Luchtverversing	Ja (CO, rook)	Ja	Nee
Energiezuinigheid	Nee	Beperkt	Nee
Milieuprestatie	Nee	Beperkt	Nee
Brandveiligheid	Ja (vluchten/ ontruimen)	Nee	Ja
Gelijkwaardige maatregelen	Ja (brand/constructies)	Onbekend	Ja (niet bij GK 1)

VBWTN | 9 mei 2026

9



Uitgangspunten maatwerkvoorschrift

- > Alleen als uiterste middel → verklaring blijft het doel!
 - Maximale inzet op voldoen aan Bbl
 - Alleen bij niet-herstelbare gebreken / onevenredigheid
 - De bal zo veel mogelijk bij de bouw laten: initiatiefnemer toont (en vraagt) aan...
- > Uitgangspunten vanuit het stelsel
 - Verklaring is het *gerechtvaardigd vertrouwen*, zonder voorbehoud
 - Voldoet een bouwwerk niet dan blijft gebruik verboden!
 - Gereedmelding = verklaring + dossier = vervallen van verbod op gebruik
 - Voldoet een bouwwerk **niet**, dan alleen in gebruik na besluit bevoegd gezag

VBWTN | 9 mei 2026

10

10



Uitwerking in het Bbl

- > Maatwerkbesluit op verzoek
 - Maatwerk gericht op toestaan melding zonder verklaring
- > Alleen in specifieke gevallen toegestaan!
 - Dossier is verder compleet
 - Herstel afdwingen is niet-evenredig / disproportioneel
- > Besluit geregistreerd als publiekrechtelijke beperking
 - Wkpb-registratie Kadaster van het besluit
 - Toekomstige eigenaren op de hoogte van strijdigheid met de regels

- Geen legalisatie strijdigheid
- In privaatrecht kosten verhalen bij aannemer blijft mogelijk!

VBWTN | 9 mei 2026

11

11



U maakt de afweging

- > Kwaliteitsborger levert informatie waarom er geen verklaring is
 - Zo nodig vraag u extra info op
- > Initiatiefnemer doet een gemotiveerd verzoek dat herstel niet kan
- > U maakt de afweging: herstel onevenredig?
 - Veiligheid in het geding?
 - Belang van de burens?
 - (overlast, hinder, kosten, etc...)



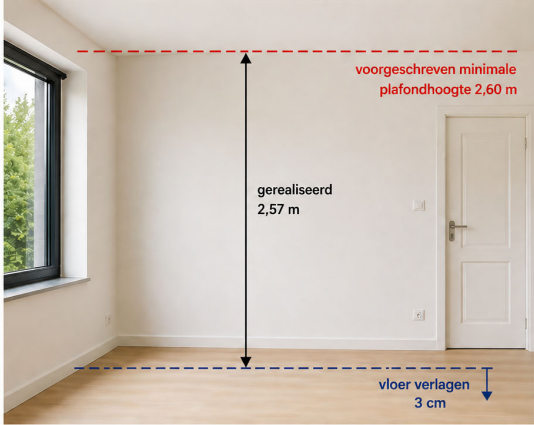
VBWTN | 9 mei 2026

12

12



1. Kleine maatvoeringsafwijking



voorgeschreven minimale plafondhoogte 2,60 m

gerealiseerd 2,57 m

vloer verlagen 3 cm

Situatie

De woning wijkt 3 cm af van de voorgeschreven minimale plafondhoogte (2,60 m in plaats van 2,57 m).

De afwijking is over bijna de hele verdieping aanwezig.

Herstel

Herstel is technisch mogelijk door de vloer 3 cm te verlagen.

Dit vereist het verwijderen van de volledige vloerafwerking, aanpassen van de constructie en drempels, en opnieuw afwerken.

Beoordeling

Het herstel is technisch mogelijk, maar zeer kostbaar en ingrijpend in verhouding tot het doel van de regels (voldoende bruikbaar).



Maatwerkvoorschrift mogelijk

De gemeente kan een maatwerkvoorschrift stellen op grond van artikel 2.21a Bbl, waardoor ingebruikname is toegestaan zonder verklaring van de kwaliteitsborger.

VBWTN | 9 mei 2026

13

13



1. Kleine maatvoeringsafwijking – balkonhek 2 cm te laag

Oplossing: lat op het hek waardoor aan de eis van 1,00 m wordt voldaan



Lat op hek bevestigd

vereiste minimale hoogte 1,00 m

lat 2 cm

gerealiseerd 0,98 m

1,00 m (voldaan)

Situatie

- Bij een nieuwbouwwoning met een balkon op de eerste verdieping is het balkonhek uitgevoerd op 0,98 m, terwijl minimaal 1,00 m is vereist.
- Het verschil bedraagt 2 cm.
- De kwaliteitsborger kan daardoor geen verklaring afgeven.

Herstel

- Herstel is technisch eenvoudig door het aanbrengen van een lat van 2 cm op het hek.
- Dit vereist geen ingrijpende aanpassingen aan de constructie en is goed uitvoerbaar.
- Voorbeeld: hardhouten lat (min. duurzaamheidsklasse 2) met rvs schroeven op de bovenregel bevestigd.

Beoordeling

- Het gebrek raakt direct de veiligheid.
- Herstel is eenvoudig en proportioneel in verhouding tot het doel van de regel.
- Het bevoegd gezag kan niet motiveren dat herstel onevenredig is.
- Er is daarom geen grond voor een maatwerkvoorschrift. Eerst aanpassen, daarna gereedmelden en verklaring verkrijgen.



Maatwerkvoorschrift niet mogelijk

Het herstel is technisch mogelijk, eenvoudig en niet onevenredig kostbaar. Het bevoegd gezag kan daarom geen maatwerkvoorschrift afgeven. Eerst aanpassen (lat aanbrengen), daarna gereedmelden en verklaring verkrijgen.

VBWTN | 9 mei 2026

14

14

2. Ontbrekend traphek – valbeveiliging op de trap

Bij een nieuwbouwwoning ontbreekt het traphek aan de open zijde van de trap.



- Situatie**
Bij een nieuwbouwwoning is de trap uitgevoerd zonder traphek aan de open zijde, terwijl dit volgens de voorschriften verplicht is.
De kwaliteitsborger kan daardoor geen verklaring afgeven.
- Herstel**
Het aanbrengen van een traphek is technisch eenvoudig.
Bijvoorbeeld door het monteren van een standaard traphek (steiger materiaal) dat voldoet aan artikel 4.22 Bbl: hoogte, tussenruimte en geen opstapmogelijkheden.
Dit vergt geen ingrijpende aanpassingen aan de constructie.
- Beoordeling**
• Het gebrek raakt direct de gebruikersveiligheid (valrisico).
• Herstel is eenvoudig, goedkoop en proportioneel in verhouding tot het doel van de regel.
• Het bevoegd gezag kan niet motiveren dat herstel onevenredig is.
→ **Geen maatwerkvoorschrift mogelijk.**

Maatwerkvoorschrift niet mogelijk
Herstel is technisch mogelijk, eenvoudig en niet onevenredig kostbaar. Het bevoegd gezag kan daarom geen maatwerkvoorschrift afgeven. Eerst aanpassen, daarna gereedmiden en verklaring verkrijgen.

Kern
Bij trapveiligheid geldt hetzelfde: kleine ingrepen met groot veiligheidsbelang → geen ruimte voor maatwerk.

Samenvatting

Traphek ontbreekt aan open zijde → Herstel eenvoudig door traphek te plaatsen → Veiligheid is het geding → Bevoegd gezag eist herstel → Geen maatwerk - eerst aanpassen



VBWTN | 9 mei 2026

15

15

3. Ontbrekend daglicht – ander gebruik, geen eis van toepassing

Bij een nieuwbouwwoning is in een ruimte niet voldaan aan de daglichteis, maar de ruimte krijgt een functie waarvoor geen daglicht eis geldt.



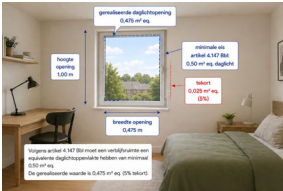
- Situatie**
Als verblijfsruimte (bijv. slaapkamer) is de equivalente daglichtoppervlakte 0,475 m² eq.
De eis uit artikel 4.147 Bbl is minimaal 0,50 m² eq.
De kwaliteitsborger kan daardoor geen verklaring afgeven.
- Wijziging gebruik**
De ruimte krijgt de functie bergruimte.
Voor een bergruimte geldt geen eis voor daglicht uit artikel 4.147 Bbl.
- Beoordeling**
• De eis voor equivalente daglichtoppervlakte uit artikel 4.147 Bbl is niet van toepassing op een bergruimte.
• Er is geen strijdigheid met de bouwtechnische regels.
• Er is daarom geen verklaringprobleem.
→ **Geen maatwerkvoorschrift nodig.**

Geen strijdigheid – maatwerk niet nodig
Er is geen gebrek aan het bouwwerk. De daglichteis uit artikel 4.147 Bbl geldt niet voor bergruimten. Daardoor is herstel niet aan de orde en is een maatwerkvoorschrift niet nodig.

Kern
De daglichteis geldt alleen voor verblijfsruimten. Door een toegestane gebruiksfunctie te kiezen waarbij de eis niet geldt, verdwijnt de vermeende strijdigheid.

Samenvatting

Daglicht tekort als verblijfsruimte (0,475 m² eq. p.v. 0,50 m² eq.) → Functie gewijzigd naar bergruimte → Daglichteis uit art. 4.147 Bbl is niet van toepassing → Geen strijdigheid met bouwtechnische regels → Geen maatwerk nodig - verklaring kan worden afgegeven



16

Maar herstel afdwingen als verblijfsruimte = disproportioneel...

16

4. Ontbrekende toegankelijkheid – te hoge drempel

Een entree voldoet niet aan de eisen voor een toegankelijke route.

SITUATIE BIJ OPLEVERING

drempel 150 mm

✗ Voldoet niet aan de eisen voor een toegankelijke route (art. 4.182 Bbl).
Geen verklaring mogelijk.

HERSTEL (OPLOSSING)

✓ Drempel verlaagd / hoogteverschil overbrugd met een hellingbaan.
Hoogteverschil ≤ 20 mm.
Voldoet aan art. 4.182 Bbl.

EIS VOLGENS BBL
Artikel 4.182 Bbl
De hoogte van een drempel bij een toegang tot een bouwwerk is maximaal 0,02 m. Bij een groter hoogteverschil is een hellingbaan of een lift nodig.

Situatie
De entree heeft een drempel van 150 mm. Dit is hoger dan toegestaan (maximaal 20 mm) volgens artikel 4.182 Bbl. De kwaliteitsborger kan daarom geen verklaring afgeven.

Herstel (verplicht)
Verlaag de drempel tot maximaal 20 mm of breng een hellingbaan aan met een maximale hellinghoek van 1:20. Zo wordt het hoogteverschil overbrugd en is de route toegankelijk.

Beoordeling

- Het betreft een directe belemmering voor toegankelijk gebruik.
- Het herstel is eenvoudig en proportioneel.
- Maatwerkvoorschrift is daarom niet mogelijk.

✓ Geen strijdigheid – na herstel wordt voldaan.

Waarom geen maatwerkvoorschrift?
Volgens artikel 4.182 Bbl mag een drempel bij een toegang maximaal 0,02 m hoog zijn. De huidige drempel van 150 mm belemmert direct het gebruik voor iedereen, inclusief mensen met een functiebeperking. Het herstel (verlagen drempel / aanbrengen hellingbaan) is eenvoudig, gangbaar en proportioneel.

Maatwerkvoorschrift is niet mogelijk. Eerst herstellen, dan kan een verklaring afgegeven worden.

Samenvatting in stappen

Entree heeft te hoge drempel (150 mm). Niet toegankelijk.

→

Belemmering voor toegankelijke route (art. 4.182 Bbl).

→

Herstel uitvoeren: drempel verlagen of hellingbaan aanbrengen.

→

Hoogteverschil ≤ 20 mm.

→

Voldoet aan art. 4.182 Bbl.

→

Verklaring kan worden afgegeven.

VBWNTN | 9 mei 2026

17

17

Soms is het duidelijk....

VBWNTN | 9 mei 2026

18

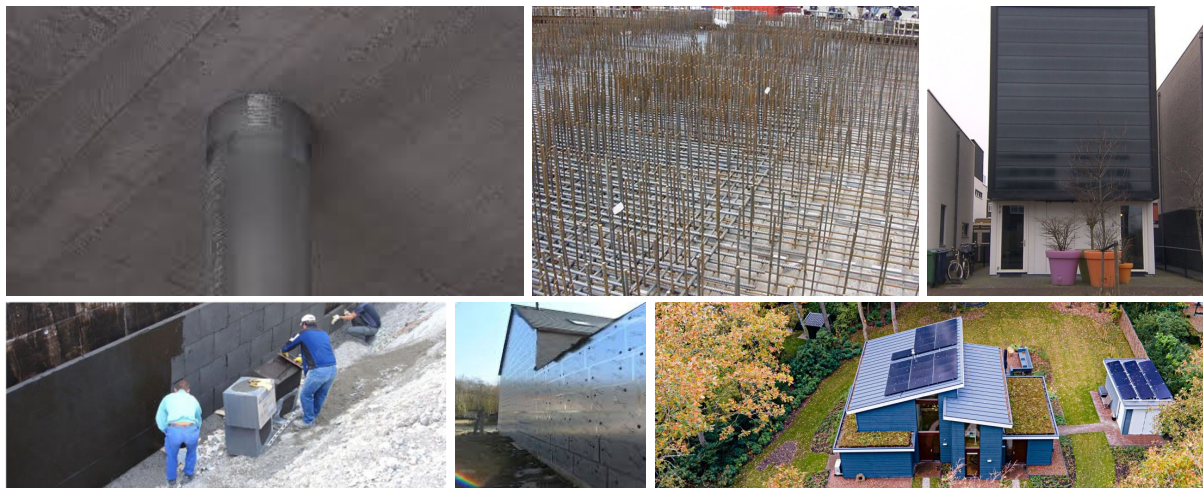
18

Handhavingcongres VBWNTN | 7 mei 2026

9



Maar het kan bij alle regels van toepassing zijn!
(maar denk aan de burens....)



19



Resume

- › Geeft invulling aan wens Eerste Kamer en VNG
- › Sluit aan bij uitgangspunten Wkb
 - Ingebruikname alleen toegestaan indien:
 - gereedmelding met verklaring kwaliteitsborger
 - gereedmelding met maatwerkvoorschrift van het bevoegd gezag
 - Onderbouwing "dit is niet herstelbaar, want..." is aan de bouw!
- › Planning: 1 januari 2027 (?)
 - Nog onzeker i.v.m. doorlooptijd Bbl en voorbereiding kadaster

VBWTN | 9 mei 2026

20

20



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Dank voor uw
aandacht...

Hajé van Egmond
haje.egmond@minbzk.nl

21